

TRIBUNALE DI FIRENZE

Liquidazione Controllata n. 5/2024 della

“XXX S.a.s.”

Giudice Delegato: Dott. Cristian Soscia

Liquidatore: Dott. Giancarlo Braschi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

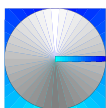
Il sottoscritto Geom. Gianluca Catarzi, con studio a Lorenzana (PI) in Via L'Annunziata n. 13, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Livorno al n. 995 ed all'Albo dei CTU del Tribunale, Valutatore Europeo Qualificato REV al n. REV-IT/CNGeGL/2022/15 e Certificato UNI 11558:2014 di Livello Avanzato con il n. ICK/SC002 VIPRO/0288-2018, indirizzo di posta elettronica certificata gianluca.catarzi@geopec.it, ad evasione dell'incarico ricevuto dal Liquidatore, di redigere una perizia di stima degli immobili della “XXX S.a.s.”, dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi ed accertamenti espone la seguente relazione.

Pag. 1

INCARICO, LIMITI ED ASSUNZIONI

Si procederà alla descrizione dei beni immobili fornendo quei dati utili puntualizzati al “Capitolo 9 – Rapporto di valutazione” del CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari), con i seguenti limiti ricevuti per l'espletamento dell'incarico sulla base delle specifiche richieste del committente e precisamente:

- descrizione sommaria del bene, con esonero alla misurazione diretta dell'immobile, ed indicazioni di superfici ricavate da elaborati grafici e parzialmente verificate sul posto;
- determinazione del più probabile “Valore di Mercato” dei beni in conformità degli standards di valutazione, da intendersi come “il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”
- il giudizio di commerciabilità del bene è dato dallo scrivente sulla base delle norme di Legge in vigore, come esplicate dalla sentenza della Corte di Cassazione Civile a Sezioni unite n. 8230 del



RELAZIONE

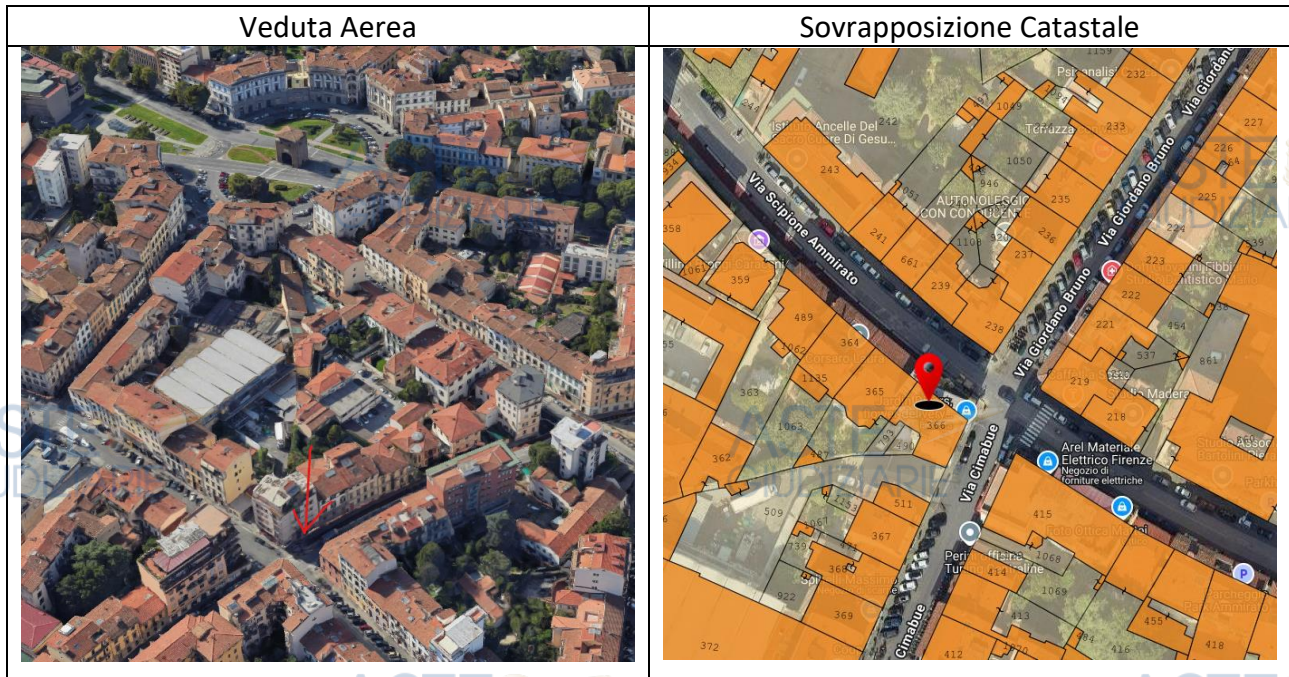
OGGETTO DELLA PERIZIA

Fondo ad uso Commerciale in Firenze, Via Scipione Ammirato n. 65R.....	3
Accertamento della Proprietà.....	3
Identificazione Catastale e Confini.....	3
Descrizione della Zona.....	3
Descrizione del Fabbricato.....	4
Descrizione Dei Beni.....	4
Disponibilità del Bene.....	4
Conformità Urbanistica.....	4
Diritto Reale Stimato e Sopralluogo.....	5
Iscrizioni e Trascrizioni.....	5
Altre Precisazioni.....	5
Valore di Mercato dei Beni.....	6
Valore a Base d'Asta.....	9





Fondo ad uso Commerciale in Firenze, Via Scipione Ammirato n. 65R



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ

Il bene è pervenuto alla XXX & C. S.a.s. per acquisto fattone da XXX con atto rogato dal Notaio Vincenzo Gunnella in data 11.1.2006 rep 33460 racc. 14051, trascritto a Firenze il 18.1.2006 al part. 1306.

Pag. 3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONFINI

FONDO COMMERCIALE CON RESEDE

Al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze il bene, intestato alla XXX & C. S.a.s., è così individuato:

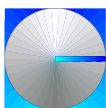
- **Foglio 95 mappale 366 sub. 5 unito al mappale 793**, categoria C/1 di classe 10^a, consistenza mq. 39, superficie catastale mq. 57, rendita catastale € 5.152,28.

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Confini: Via Scipione Ammirato, parti comuni, XXX, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è posto in zona centrale, nei pressi di Piazza Beccaria, nel tratto di Via Scipione Ammirato compreso tra Via Cimabue e Via Antonio Scialoja, area prettamente residenziale



caratterizzata da una buona presenza di attività commerciali e vicinanza al centro storico.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il bene è compreso in un fabbricato costruito alla fine degli anni '50 elevato a sei piani fuori terra oltre ad uno interrato, costituito da nove appartamenti ai piani superiori e cinque fondi commerciali al piano terra. In buono stato di conservazione presenta struttura portante in cemento armato con copertura a falde lievemente inclinate e facciata ad intonaco civile rivestita con listelli di laterizio al piano terra, avente struttura in cemento armato.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi della piena proprietà di un fondo ad uso commerciale posto nel Comune di Firenze in Via Scipione Ammirato n. 65R, composto al piano terreno da un vano principale, piccolo retro-negozio e bagno per una superficie esterna lorda (SEL) di mq 39 circa ed un resede sul retro di mq. 40 circa, ed al piano interrato, collegato mediante scala interna, da un vano cantina di mq. 24 circa (misure rilevate graficamente ed in parte verificate sul posto)

In buonissimo stato di manutenzione e con una sola vetrina sulla via, il bene presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- pavimenti rivestito con linoleum effetto parquet;
- pareti ad intonaco civile tinteggiate rivestite in ceramica nel bagno;
- infisso su strada in alluminio con saracinesca in ferro;
- infissi sul retro in alluminio (porta) e in legno (le due finestre);
- bagno completo di wc e lavabo.

Sono presenti gli impianti di acqua, luce, scaldabagno elettrico, climatizzazione a pompa di calore, tutti sottotraccia.

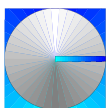
Si segnala umidità nel vano interrato con distacco di alcune porzioni della tinteggiatura.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il bene è libero.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla base degli accertamenti effettuati presso il Comune di Firenze si rileva che il fabbricato comprendente il bene oggetto di stima è stato costruito con licenza di costruzione n. 2078 del



3.8.1957 (Busta 1726/56) e successiva variante di cui alla licenza edilizia n. 1638/59 (Busta 506/59), dichiarato abitabile con licenza n. 511 del 20.6.1959. Per modifiche realizzate in corso d'opera alla costruzione dell'edificio consistenti in ampliamento è stata presentata la domanda di condono edilizio prot. 52651 del 18.1.1988 (posizione S/71407) che ha conseguito la concessione edilizia in sanatoria 30191/S del 26.2.2013 (data della firma digitale).

Per la realizzazione di alcune modifiche interne è stata presentata la Comunicazione Inizio Lavori per Attività Edilizia Libera prot. 134231 del 3.6.2014 (pratica n. 4192/2014).

L'immobile risulta conforme e si ritiene liberamente commerciabile.

DIRITTO REALE STIMATO E SOPRALLUOGO

La stima di cui al presente Rapporto di Valutazione si riferisce alla piena proprietà. Il sopralluogo è stato effettuato in data 16 luglio 2024, durante il quale sono stati eseguiti rilievi metrici parziali e fotografici.

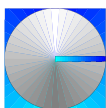
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze, con i repertori aggiornati al 29.10.2024, sul bene gravano nel ventennio le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE DI COMPRAVENDITA DEL 18.1.2006 PART. 1306** a favore della XXX & C. S.a.s. contro XXX;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA VOLONTARIA DEL 18.1.2006 PART. 482** a favore della Cassa di Risparmio di Firenze S.p.A. contro la XXX & C. S.a.s., per sicurezza della complessiva somma di € 320.000,00;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE DEL 10.3.2023 PART. 1475** a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione contro la XXX & C. S.a.s., per sicurezza della complessiva somma di € 180.520,26;
- **ISCRIZIONE D'IPOTECA GIUDIZIALE DEL 15.3.2023 PART. 1545** a favore del Condominio Ammirato 87 Firenze contro la XXX & C. S.a.s., per sicurezza della complessiva somma di € 12.000,00;
- **TRASCRIZIONE SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DELL'8.4.2024 PART. 10123** a favore della Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di XXX S.a.s. contro XXX S.a.s..

ALTRE PRECISAZIONI

L'immobile ricade nella categoria di immobili per i quali non è possibile usufruire delle agevolazioni prima casa da parte dell'acquirente.



Nel caso della procedura in oggetto non vi sono i presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione di cui al D.lgs. 122/2005.

VALORE DI MERCATO DEI BENI

La valutazione delle proprietà immobiliari deve essere svolta in funzione di determinati principi e regole¹.

Gli Standard di Valutazione Italiani, come del resto gli altri codici più volte citati, indicano tra questi anche il “principio dell’ordinarietà”² ed il “principio dello scopo”³.

Il primo si fonda su tre criteri: statistico⁴, giuridico⁵ ed economico⁶.

Quest’ultimo consiste nella verifica del più conveniente e miglior uso (HBU – *Highest and best use*) che il bene presenta nell’uso attuale e negli usi derivanti dalle sue possibili trasformazioni; tale scelta avviene secondo la verifica di quattro vincoli: vincolo tecnico (la trasformazione deve essere tecnicamente realizzabile), vincolo giuridico (la trasformazione deve essere legalmente consentita), vincolo di bilancio (la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile) e vincolo economico (la trasformazione deve essere economicamente conveniente).

Nel caso in esame la verifica dell’HBU non è stata effettuata per i limiti imposti nello svolgimento dell’incarico.

Pag. 6

Per il principio dello scopo, che in questo caso è la determinazione del valore di mercato⁷, i procedimenti di stima che individuano gli IVS sono tre, il metodo del *confronto di mercato*⁸, quello *finanziario*⁹ e quello dei *costi*¹⁰, e sono applicabili in funzione della tipologia immobiliare in oggetto e dei dati desumibili dal mercato; infatti, un mercato fisserà un prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha determinato il prezzo di immobili simili.

Quindi, in ogni analisi di comparazione è indispensabile che gli immobili per cui sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all’immobile in esame.

¹ International Valuation Standards (IVS) 2007 – GN.1

² CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.6;

³ CVI – IV edizione, capitolo 3 punto 2.5;

⁴ Il valore si pone nella frequenza media delle stime potenzialmente formulabili da più valutatori;

⁵ Il valore si basa sulle norme legali;

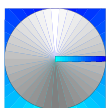
⁶ La stima si basa sul “valore atteso” che tiene conto delle possibili trasformazioni o diverse destinazioni d’uso e della probabilità del loro verificarsi;

⁷ Requisito 1 delle LG ABI;

⁸ Sales comparison approach;

⁹ Income capitalisation approach;

¹⁰ Cost approach;



Il metodo del confronto di mercato riconosce che i valori degli immobili sono determinati dal mercato, cioè la differenza di prezzo tra due immobili simili deriva dalla differenza delle caratteristiche che determinano una variazione di prezzo; questo metodo è quindi applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (compravendite) ed i prezzi sono influenzati dalle caratteristiche (quantitative e qualitative).

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base delle loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito ovviamente nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi; questo metodo, quindi, è applicabile quando sono disponibili i dati di confronto (redditi, saggi di capitalizzazione, ecc.) ed i beni sono acquistati e venduti sulla base della loro capacità di produrre reddito.

Il metodo dei costi determina il valore di mercato stimando i costi di acquisizione del terreno e di costruzione di un nuovo immobile con pari utilità. Il procedimento a costo si rende molto utile nella valutazione del valore di mercato degli immobili speciali e di altri immobili che non sono scambiati di frequente sul mercato a causa della loro unicità che nasce dalla tipologia, dalla ubicazione, dalla dimensione ed altro oppure quando un immobile che, a causa delle condizioni del mercato o di altri fattori, attira relativamente pochi potenziali acquirenti (mercato limitato): infatti, in entrambe le fattispecie (bene speciale e mercato limitato) non è possibile reperire gli elementi di confronto su cui fondare la valutazione.

Pag. 7

Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare il metodo del confronto di mercato (MCA) in quanto mediante una ricerca di atti effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Firenze sono state reperite tre compravendite avvenute negli ultimi tre anni aventi ad oggetto immobili simili in zona e comparabili con quello in esame:

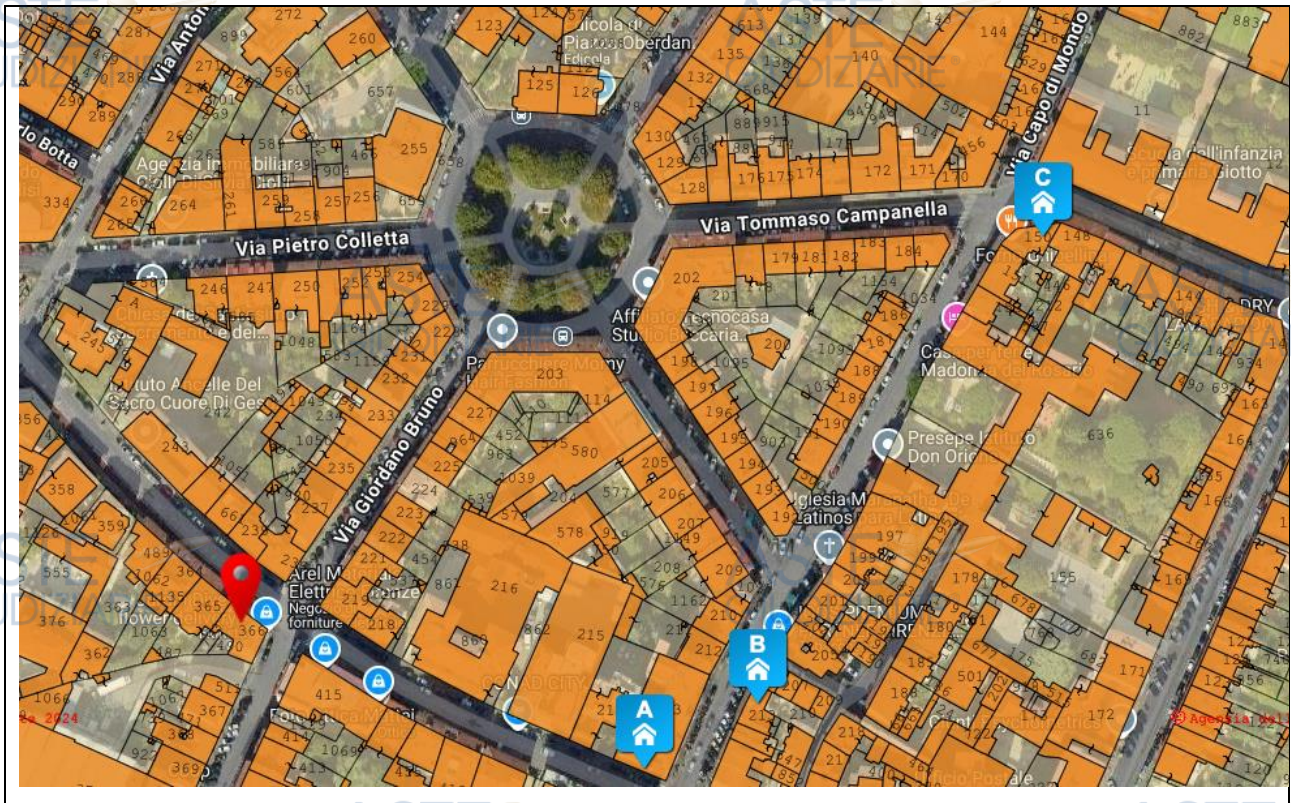
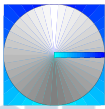
- A) Fondo commerciale in Via Scipione Ammirato n. 24R, avente una superficie di mq. 107 circa, cantina di mq. 47 circa, due servizi igienici, impianto di climatizzazione a pompa di calore, in buono stato, venduto al prezzo di € 210.000,00# - atto Trascritto il 21.2.2024 al part. 5191;
- B) Fondo commerciale in Via Capo di Mondo n. 32R, avente una superficie di mq. 28 circa, cantina di mq. 21 circa, un servizio igienico, impianto di riscaldamento, in buono stato, venduto al prezzo di € 60.000,00# - atto Trascritto il 29.3.2021 al part. 9261;
- C) Fondo commerciale in Via Luca Landucci n. 27R, avente una superficie di mq. 72 circa, resede di mq. 15 circa, due servizi igienici, impianto di climatizzazione a pompa di calore, in buono stato, venduto al prezzo di € 120.000,00# - atto Trascritto il 7.6.2022 al part. 18475.

Posizionamento Comparabili e Subject

Via L'Annunziata, 13 - 56042 Lorenzana (Pi)

Tel/Fax 050662790 - 335/6142552 - Email: gianluca@catarzi.it

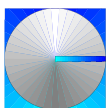
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le caratteristiche che usualmente differenziano questi beni di confronto (comparabili) con quello in esame (subject) sono la “data di compravendita”, la “superficie”, lo “stato di manutenzione”, il “numero di servizi igienici”, la presenza di “riscaldamento”, il “livello di piano”. Per la determinazione dei relativi prezzi marginali delle singole caratteristiche sono stati assunti i seguenti dati:

Page 8

- DATA: il prezzo marginale si esprime in percentuale rispetto al prezzo rilevato. Mediante analisi delle quotazioni OMI nel periodo esaminato è stato possibile rilevare un aumento medio dei prezzi dello 0,56%;
- SUPERFICI: il prezzo marginale è calcolato con il relativo rapporto mercantile. Le superfici dei comparabili sono state ricavate dalle planimetrie catastali;
- STATO DI MANUTENZIONE: è stato attribuito un costo marginale relativamente ai costi medi a metro quadrato di superficie convenzionale per opere di ristrutturazione per riportare lo stato dei comparabili a quello del subject, assumendo un costo di € 300,00 al mq. per ogni passaggio di livello qualitativo;
- NUMERO SERVIZI IGIENICI: è stato attribuito un costo di € 5.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per ogni servizio igienico da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli al numero dei servizi presenti nel subject.



- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 4.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.
- **IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO:** è stato attribuito un costo di € 3.000,00 (rapportato alla sua vita utile residua) per l'impianto di riscaldamento da sottrarre od aggiungere ai comparabili per eguagliarli alla dotazione impiantistica del subject.

Altre caratteristiche quali, ad esempio la classe energetica ed il livello di piano, non sono state considerate in quanto non vi sono differenze tra i comparabili ed il subject oppure in quanto non rilevabili.

Ai fini del calcolo del valore di mercato del bene sono state utilizzate le Superfici Esterne Lorde (SEL), come di seguito specificate:

- Negozio – mq. 39
- Cantina – mq. 24 (rapporto mercantile 30%)
- Giardino – mq. 40 (rapporto mercantile 10%)

Totale Superficie Commerciale = mq. 51,40

Applicando il metodo del MCA come da allegata tabella di calcolo ricaviamo che il bene ha un **Valore di Mercato pari ad € 103.000,00 (diconsi Euro centotremila/00).**

Pag. 9

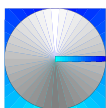
Si precisa che il valore di mercato dell'immobile stabilito dal sottoscritto mediante procedimento multiparametrico è da considerarsi a corpo e non a misura, pertanto, in ottemperanza alla disposizione dell'art. 568 comma II del c.p.c. e solo per tale fine, si determina un valore di €/mq. 2.003,89 in relazione alla superficie commerciale di mq. 51,40.

VALORE A BASE D'ASTA

Trattandosi di vendita forzata si procederà anche alla determinazione del valore a base d'asta, o per meglio dire del "prezzo" base d'asta.

Infatti, uno dei principi dell'estimo è quello di individuare lo scopo della stima, come indicano anche gli Standard di Valutazione Italiani definendo il "principio dello scopo" e cioè che "il valore dipende dallo scopo o ragione pratica del giudizio di stima" che, come si è visto, in questo caso è duplice.

"L'estimo è una disciplina che, generalmente, insegna a formulare un giudizio di valore ad un dato bene economico riferito ad un preciso momento e per soddisfare una determinata ragione



pratica.... Per poter compiere, quindi, una data valutazione bisogna conoscere le esigenze pratiche per cui la stima viene eseguita o richiesta...”.

Ed infatti “..il valore non è ... un carattere intrinseco di un bene ... ma un carattere soggettivo che noi gli attribuiamo in funzione di un fine da raggiungere. Non esiste perciò un valore unico ma per lo stesso bene possono, in determinate condizioni, sussistere dei valori diversi in base ai diversi scopi per cui viene valutato”.

È chiaro che vi è differenza tra un valore di libero mercato ed un prezzo a base d’asta, perché differenti sono i rapporti intercorrenti tra i fatti, cose e persone implicati nelle due diverse stime.

Il primo si fonda sull’incontro tra domanda ed offerta, si tratta cioè di valutare la quantità di moneta che si potrebbe ricavare in una libera con-trattazione di compravendita, con il probabile acquirente che prende piena conoscenza del bene, lo può obiettivamente comparare con quelle che ritiene le proprie esigenze, può trattare il prezzo definitivo e concordare la data dell’immissione in possesso.

Il prezzo base d’asta giudiziaria invece è un dato non definitivo, suscettibile di variazioni anche ampie dovute alla contesa tra i partecipanti i quali, in genere, al momento della partecipazione non ne conoscono il prezzo definitivo, devono entro un termine perentorio versare tutto il prezzo d’aggiudicazione, certi che verranno in possesso del bene dopo le altre formalità e quindi in un tempo più o meno lungo dal pagamento, oltre al fatto che qualora non si possa usufruire di mutuo per finanziare l’acquisto, si deve nel frattempo ricorrere ad altre modalità di finanziamento bancario con oneri rilevanti in termini di interessi passivi.

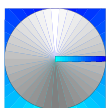
Pag. 10

Anche gli standard internazionali di valutazione definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato e di un valore diverso dal valore di mercato.

Per valore di mercato si intende “...l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”

Lo stesso concetto, che riprende la circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1 della Banca d’Italia, è espresso anche dagli altri standard, seppur con parole leggermente diverse.

Gli Standard Internazionali illustrano anche i valori diversi dal valore di mercato al fine di non generare confusione e incomprensioni tra il committente e il professionista in relazione all’uso e applicazione di principi di-versi da quelli del valore di mercato.



Contrariamente al passato, negli aggiornamenti degli EVS e del CVI, tra i valori diversi non figura più la vendita forzata; solo le Linee Guida ABI ammettono tra i valori diversi dal valore di mercato anche il valore di vendita forzata, specificando però che non costituisce una base di valore.

Gli EVS 2016 fanno riferimento al valore di vendita forzata nelle note illustrative riguardanti “La valutazione ai fini del credito”, ma in termini generici.

Nell’ultima edizione il CVI ha modificato la definizione del valore di vendita forzata riprendendo in sostanza quella degli IVS, specificando che “... il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato...” ma dipende “...dalla natura della pressione operata sul venditore...” ed aggiunge che “...il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente,...” concludendo che “...la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento”.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che un abbattimento percentuale del valore di mercato possa essere adeguato alla stima in esame.

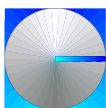
Considerando dunque che rispetto alla data di stima, di aggiudicazione, di versamento del prezzo, l’emissione del decreto di trasferimento e l’immissione fisica in possesso dell’immobile, possa trascorrere un periodo di tempo variabile in funzione della difficoltà della presa in possesso del bene (specie se occupato senza titolo), si può ottenere un deprezzamento del valore di mercato su di una base analitica di calcolo.

Nel caso in esame si possono assumere, con riferimento comunque al primo incanto, i seguenti parametri:

- intervallo tra data stima e aggiudicazione = 6 mesi
- intervallo tra data di aggiudicazione ed emissione decreto = 3 mesi
- intervallo tra decreto e disponibilità del bene = 3 mesi

in questo intervallo di tempo (completo o parziale) si assume altresì:

- previsione saggio variazione prezzi di mercato = +0,56% (in aumento)
- stima quota ammortamento annua mancata manutenzione = 1%
- mancato guadagno annuo da investimento alternativo = 3,154%
- mancato reddito per locazione immobile (alternativa) = 5,212%
- rischio per assenza di garanzie postume o vizi occulti = 10%



Procedendo nel calcolo di queste condizioni limitative causate dalla vendita forzata, al valore di mercato dovremo applicare una percentuale di abbattimento del 12,52%. Avremo pertanto che il prezzo a base d'asta sarà:

VALORE A BASE D'ASTA

$$€ 103.000,00 \times (1 - 0,1252) =$$

€ 90.107,10

ed in cifra tonda € 90.000,00

(diconsi Euro novantamila/00).

Lorenzana, 7 novembre 2024



Geom. Gianluca Catarzi

Allegati:

- Tabelle di calcolo valore di mercato;
- Tabella di calcolo prezzo base d'asta;
- Planimetrie catastali;
- Documentazione fotografica.



TABELLA 3 - CORREZIONE PREZZO PER CARATTERISTICHE NON SUPERFICIARIE

	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C			
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	
PREZZO	€		210.000,00	€		60.000,00	€		120.000,00	
DATA (variazione giornaliera)	-€	3,19	+	€	868,61	-€	0,91	+	€	4.276,00
SERVIZI IGIENICI	€	3.571,43	-	-€	3.571,43	€	3.571,43	+	€	-
IMP.RISCALDAMENTO	€	6.862,15	+	€	-	€	1.964,98	-	-€	1.964,98
IMP.CONDIZIONAMENTO	€	5.146,61	+	€	-	€	1.473,74	+	€	1.473,74
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
	€	-	+	€	-	€	-	+	€	-
STATO MANUTENZIONE	€	37.035,00	+	€	37.035,00	€	10.605,00	+	€	10.605,00
CLASSE ENERGETICA	€	6.172,50	+	€	-	€	1.767,50	+	€	-
LIVELLO DI PIANO	€	3.150,00	+	€	-	€	900,00	+	€	-
PREZZO CORRETTO	€			€	244.332,18	€	74.389,76		€	140.088,06

TABELLA 4 - CALCOLO PREZZO MEDIO MARGINALE CORRETTO

	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
superficie commerciale	mq.	123,45	35,35	73,50
PREZZO MEDIO MARGINALE	€/mq.	€ 1.979,20	€ 2.104,38	€ 1.905,96

divergenza % assoluta prezzi medi marginali corretti

10,41%

TABELLA 5 - PREZZI MARGINALI CORRETTI CARATTERISTICHE SUPERFICIARIE

CARATTERISTICA/PREZZO	u.m.	IMMOBILE A	IMMOBILE B	IMMOBILE C
SUP.PRINCIPALE (SEL) ***	€/mq.	€ 1.905,96	€ 1.905,96	€ 1.905,96
SUP.CANTINA	€/mq.	€ 667,09	€ 667,09	€ 667,09
SUP.GIARDINO	€/mq.	€ 190,60	€ 190,60	€ 190,60
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -
	€/mq.	€ -	€ -	€ -

*** il prezzo marginale è posto pari al minimo dei prezzi marginali medi corretti.

TABELLA 6 - VALUTAZIONE									
	IMMOBILE A			IMMOBILE B			IMMOBILE C		
	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento	prezzi margin.	segno	aggiustamento
PREZZO	€ 244.332,18			€ 74.389,76			€ 140.088,06		
SUP.PRINCIPALE (SEL)	€ 1.905,96	-	-€ 129.605,28	€ 1.905,96	+	€ 20.965,56	€ 1.905,96	-	-€ 62.896,68
SUP.CANTINA	€ 667,09	-	-€ 15.342,98	€ 667,09	+	€ 2.001,26	€ 667,09	+	€ 16.010,06
SUP.GIARDINO	€ 190,60	+	€ 7.623,84	€ 190,60	+	€ 7.623,84	€ 190,60	+	€ 4.764,90
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -	€ -	+	€ -
PREZZO CORRETTO	€ 107.007,77			€ 104.980,42			€ 97.966,34		
<i>Peso attribuito al comparabile</i>	33,33%			33,33%			33,33%		

DETERMINAZIONE PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	
VALORE ATTESO DEL SUBJECT	€ 103.318,18
<i>Spese per due diligence</i>	
VALORE ATTESO NETTO	€ 103.318,18
ed in cifra tonda	€ 103.000,00

VALORE MONOPARAMETRICO	
<i>superficie commerciale (SEL) mq.</i>	€ 51,40
<i>valore unitario al mq.</i>	€ 2.003,89

Verifica dell'attendibilità della stima	Test superato se $d < 15\%$
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B-C	9,23%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-C	9,23%
divergenza percentuale assoluta (d%) A-B	1,93%
divergenza percentuale assoluta (d%) B-C	7,16%

DESTINAZIONE:	COMMERCIALE		
Valore di Mercato	€	103.000,00	LOTTO Unico
Saggio Capitalizzazione Annuo		7,445% *	
Incidenza Area		25,00%	
ANALISI ESTIMATIVA			
	% annua	mesi	
Variatione mercato	0,560%	6	-€ 287,66
Mancato guadagno	3,154%	3	€ 800,65
Mancato reddito **	5,212%	3	€ 1.310,94
Quota ammortamento	1,000%	12	€ 768,98
Rischio assunto	10,000%		€ 10.300,00
	<i>totale deprezzamenti</i>		€ 12.892,90
	Ribasso		12,52%
Detrazioni per Spese e Oneri	€		-
Valore di mercato ridotto	€		90.107,10
PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO	€		90.000,00

DATI MEDI OMI/BORSINO IMMOB.

	Val. Mercato €/mq	Val. Locazione €/mq x mese
SAGGIO FRUTT. MEDIO	7,45%	€ 3.050,00
	€	€ 18,80

intervallo data stima e aggiudicazione

[intervallo tra aggiudicazione e DT \(Rendistato settembre 2024\)](#)

intervallo tra DT e presa in possesso (nel residenziale incide se libero o occupato)

intervallo tra stima e presa in possesso ***

valore assoluto (rischio da valutare secondo la destinazione e vetustà)

* saggio fruttuosità OMI (media)

**il saggio per mancato reddito = saggio fruttuosità - spese = s.f. x 0,7

*** la quota di ammortamento è calcolata sul valore del fabbricato e non dell'immobile, determinato scorporando il valore del terreno attraverso la correlazione dell'incidenza dell'area

GRAFICO 1

ANALISI FINANZIARIA DELLE SPESE E MANCATI GUADAGNI NEL TEMPO (MESI DALLA DATA DI STIMA)

(valori scontati al momento della stima)

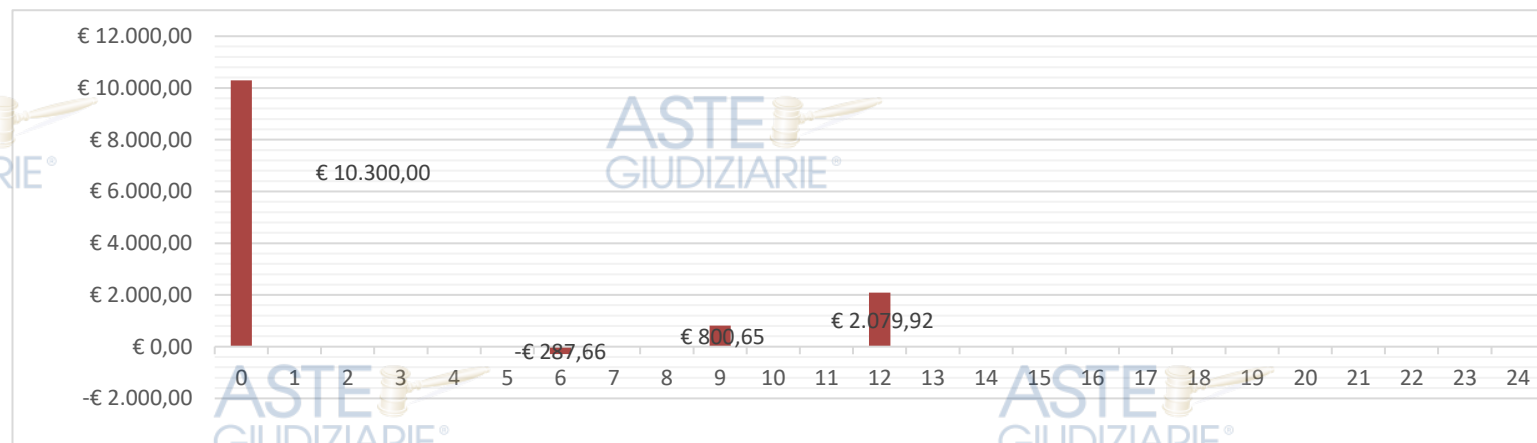
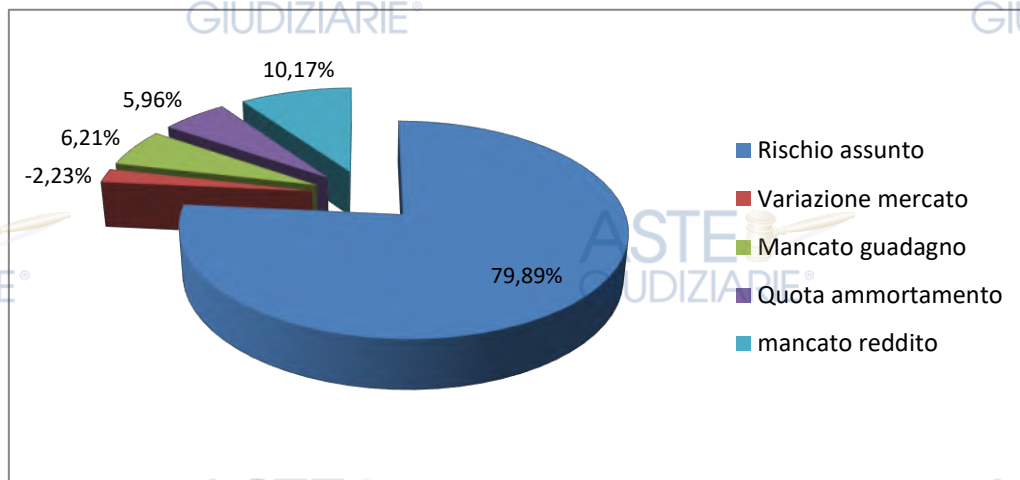


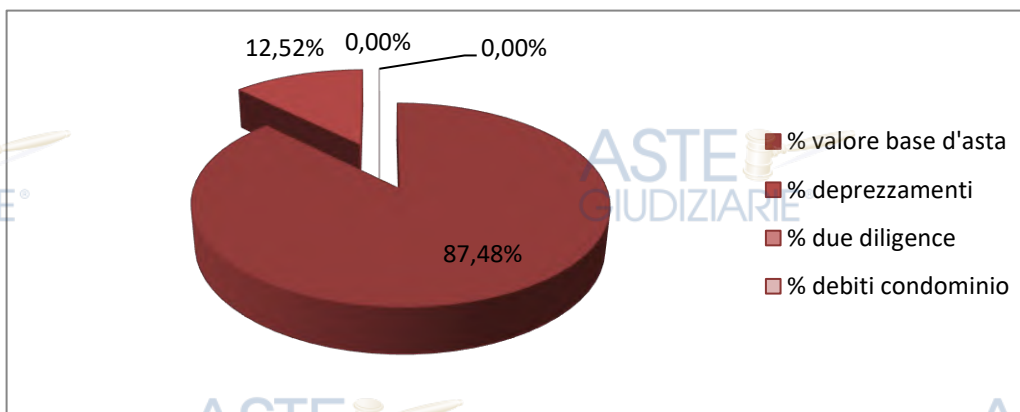
GRAFICO 2
ANALISI DEI VALORI IN TERMINI PERCENTUALI DEI DEPREZZAMENTI



Dati assoluti grafico 2

Rischio assunto	€	10.300,00
Variazione mercato	-€	287,66
Mancato guadagno	€	800,65
Quota ammortamento	€	768,98
mancato reddito	€	1.310,94

GRAFICO 3
ANALISI DEL PREZZO BASE D'ASTA DEFINITIVO IN TERMINI PERCENTUALI RISPETTO AL VALORE DI MERCATO



Dati assoluti grafico 3

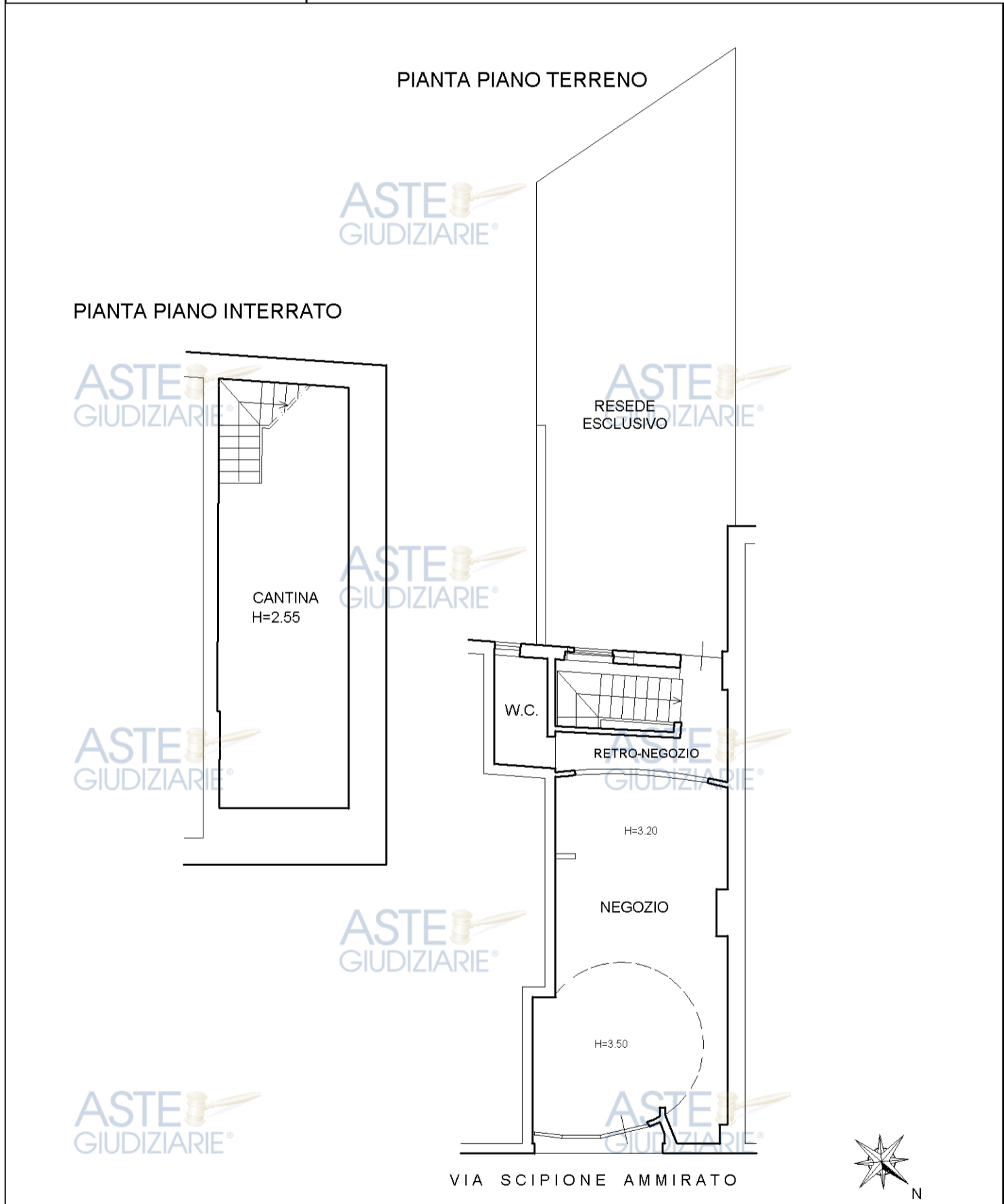
valore mercato	€	103.000,00
valore deprezzamenti	€	12.892,90
# spese due diligence	€	-
Arretrati condominiali	€	-
base d'asta	€	90.107,10

= si intendono spese per regolarizzazione catastale, spese per regolarizzazione edilizia e/o messa in pristino

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Firenze**

Dichiarazione protocollo n. FI0124735 del 28/07/2014	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Firenze	
Via Scipione Ammirato	civ. 65R
Identificativi Catastali:	Compilata da: Daddi Stefano
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 95	Prov. Firenze
Particella: 366	N. 4910
Subalterno: 5	

Scheda n. 1 Scala 1:100



man 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 16/06/2024 - Comune di FIRENZE(D612) - < Foglio 95 - Particella 793 - Subalterno > - Uiu graffiata
VIA SCIPIONE AMMIRATO n. 51R Piano T-S1





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

